

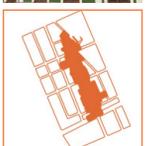
MAYO 2020

# DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

## 3.DOCUMENTO NORMATIVO

### 3.1-NORMAS

### 3.2-ORDENANZA ESTÉTICA



---

## 3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS

---

Coordinación municipal:

**María Luisa Dunjó Fernández**  
*Arquitecta*

Equipo redactor:

**Ruth Navarro Delgado**  
*Arquitecta*

**Carolina Saavedra García**  
*Arquitecta*

**M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra**  
*Técnico jurídico*

Edición y soporte informático:

**María del Pino Jasson Mayor**  
*Edición cartográfica. SIG*

**María Zoraida López León**  
*Administrativa*

**Argelia Esther Martín Martín**  
*Ingeniera informática*

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
*Informático*



---

## 3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS Índice

---

<b>CAPÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....</b>	<b>1</b>
ARTÍCULO 1.1 COMPETENCIA.....	1
ARTÍCULO 1.2 CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	1
ARTÍCULO 1.3 VIGENCIA Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN ESPECIAL.....	1
ARTÍCULO 1.4 FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	2
ARTÍCULO 1.5 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	2
ARTÍCULO 1.6 ESTRUCTURA NORMATIVA.....	4
ARTÍCULO 1.7 OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	5
ARTÍCULO 1.8 ACTUACIONES DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.....	6
<b>CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ESPACIO VIARIO.....</b>	<b>7</b>
ARTÍCULO 2.1 ÁREA.....	7
ARTÍCULO 2.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	7
ARTÍCULO 2.3 APLICACIÓN.....	7
ARTÍCULO 2.4 NORMA PARA EL ESPACIO VIARIO. “CALLE PEROJO”.....	8
ARTÍCULO 2.5 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE (EL). “PLAZA PADRE HILARIO”.....	8
ARTÍCULO 2.6 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS (AP). “APARCAMIENTOS PARÍS”.....	9
ARTÍCULO 2.7 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE SERVICIOS SOCIALES. (SS) “RESIDENCIA BALLE SOL”.....	10
<b>CAPÍTULO 3. NORMA PJ.....</b>	<b>10</b>
ARTÍCULO 3.1 ÁREA.....	10
ARTÍCULO 3.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	11
ARTÍCULO 3.3 APLICACIÓN.....	11
<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>11</b>
ARTÍCULO 3.4 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	11
ARTÍCULO 3.5 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	11
ARTÍCULO 3.6 NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS.....	11
ARTÍCULO 3.7 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	13



ARTÍCULO 3.8 CONDICIONES DE ALTURA.....	13
<b>PARÁMETROS DE USO.....</b>	<b>14</b>
ARTÍCULO 3.9 COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS. ....	14
<b>CAPÍTULO 4. NORMA DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>16</b>
ARTÍCULO 4.1 ÁREA.....	16
ARTÍCULO 4.2 APLICACIÓN. ....	16
<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>17</b>
ARTÍCULO 4.3 GRADOS DE PROTECCIÓN. ....	17
ARTÍCULO 4.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN. ....	18
ARTÍCULO 4.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.....	21
ARTÍCULO 4.6 DECLARACIÓN DE RUINA. ....	22
<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>23</b>
ARTÍCULO 4.7 CONDICIONES DE LAS PARCELAS. ....	23
ARTÍCULO 4.8 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA. ....	23
ARTÍCULO 4.9 NÚMERO DE VIVIENDAS. ....	23
<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>23</b>
ARTÍCULO 4.10 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA. ....	23
<b>PARÁMETROS DE USO. ....</b>	<b>24</b>
ARTÍCULO 4.11 COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS. ....	24
<b>CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES .....</b>	<b>26</b>
ARTÍCULO 5.1. TELECOMUNICACIONES. ....	26



## **CAPÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.**

### **Artículo 1.1 Competencia.**

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo” es competencia propia del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en estas normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma canaria, Cabildo y Entidades locales de Gran Canaria, la colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el logro de los objetivos que este Plan Especial persigue, en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa.

### **Artículo 1.2 Control y seguimiento del Plan Especial de Protección.**

1. El control y seguimiento de este Plan Especial se realizará por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
2. Las cuestiones planteadas sobre la interpretación o aplicación de este Plan Especial serán sometidas a consulta y asesoramiento del Consejo municipal de patrimonio histórico, sin perjuicio de cualquier otra que se considere conveniente.

### **Artículo 1.3 Vigencia y entrada en vigor del Plan Especial.**

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.
2. No obstante, la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su modificación por los motivos establecidos legalmente.



#### **Artículo 1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial.**

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. El Plan Especial ha sido redactado de conformidad a lo establecido en la Ficha APR-18 del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO-2012), con el objeto de salvaguardar la arquitectura histórica de la calle Perojo y en atención a su condición de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, resaltando la unidad ambiental del conjunto urbano, al tiempo que se preserva el uso característico y se incentiva la implantación de usos compatibles con los valores que legitiman la conservación de los inmuebles.
3. El contenido formal y sustancial de este Plan Especial viene determinado por lo dispuesto en el Reglamento de planeamiento de Canarias.

#### **Artículo 1.5 Documentación e interpretación.**

1. Los documentos que integran este Plan Especial son los siguientes:

##### A. Documento de Información.

1. Memoria Informativa, análisis de integración paisajística y diagnóstico.
2. Planos de información.

##### B. Documento de Ordenación

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de ordenación
3. Documento Normativo:



3.1 Normas.

3.2 Ordenanza estética.

4. Catálogo Arquitectónico.

#### C. Documento Ambiental Estratégico.

2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman este Plan, serán de aplicación los siguientes criterios:
  - a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre los planos y representaciones gráficas.
  - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial. El plano ORD O.01. *Normativa* tendrá preferencia sobre el resto de los planos.
  - c) El Catálogo y las Fichas que lo integran tienen carácter normativo autónomo en lo que se refiere a los inmuebles, espacio libre y elementos a proteger y demás determinaciones individualizadas para cada uno de ellos según conste en sus Fichas.
  - d) La Memoria justificativa y los planos de Ordenación sirven como complemento y desarrollo de la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operarán con carácter supletorio en caso de discrepancias con el documento normativo y el Catálogo.
  - e) La Memoria informativa, el análisis de la integración paisajística y el diagnóstico tiene un carácter meramente expositivo sobre los datos y estudios que han configurado la propuesta de ordenación de este Plan Especial.
3. En el caso de que se cite una disposición legal o reglamentaria en este Plan Especial que posteriormente fuese derogada, se entenderá hecha la remisión automática a aquélla que la sustituya, si no fuera



sustancialmente diferente o contradictoria, y sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

#### **Artículo 1.6 Estructura normativa.**

1. Sin perjuicio de las disposiciones generales contenidas en este Capítulo I, la ordenación del presente Plan Especial se realiza mediante la regulación contenida en los capítulos siguientes de este documento, que sigue la estructura normativa que se indica a continuación:
  - a) Norma para las Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.
  - b) Norma Zonal Pj para parcelas cuyo uso cualificado sea el Residencial.
  - c) Norma de Protección, para las parcelas y edificaciones catalogadas incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores.
2. La localización de parcelas y manzanas se encuentra en el plano de información I.06 *Estructura parcelaria del conjunto edificado*, y sirve de referencia a estas Normas y la Memoria justificativa.
3. Las condiciones relativas a la estética de los inmuebles y elementos regulados por las anteriores Normas, se incluyen en el documento 3.2. *Documento normativo. Ordenanza estética*.
4. En todo lo no contemplado en las citadas normas serán de aplicación subsidiaria o complementaria las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente (PGO-2012), o, en su caso, las Ordenanzas municipales específicas que le pudieran afectar.



5. Será de aplicación el Título 3 de las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, relativo a las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable; así como las disposiciones referidas a usos contenidas en el Título 2 de las citadas normas, con la siguiente excepción:

a) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y su venta al por menor se considerarán Recreativo-ocio, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de bebidas y comidas, y no Industrial, con las limitaciones que establece el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cuando el destino de esas elaboraciones sea su consumo en el propio local. Si el consumo no se va a producir en el local, se entenderán como uso Comercial en la categoría de Pequeño Comercio. En todo caso deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

- Se justificará en los correspondientes proyectos de obra y actividad que se trata de establecimientos de venta al por menor.
- Se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> y una potencia motriz de 10 CV.

#### **Artículo 1.7 Obras de adaptación a la normativa sobre accesibilidad y eficiencia energética.**

1. Cuando sea necesario ejecutar obras en los inmuebles objeto de protección en este Plan Especial con el objeto de mejorar la eficiencia energética y/o garantizar la accesibilidad, será requisito indispensable buscar soluciones o alternativas que procuren no afectar a los valores objeto de protección.
2. En todo caso, los proyectos de esas obras serán objeto de consulta al Consejo municipal de patrimonio histórico, que valorará su



adecuación con el grado de protección y, en su caso, podrá proponer otras alternativas más respetuosas y procedentes con la protección del inmueble o espacio afectado.

#### **Artículo 1.8 Actuaciones de empresas suministradoras de servicios.**

1. Cuando sea necesaria la realización de actuaciones por empresas suministradoras de servicios de telecomunicaciones, hidráulicas, de energía eléctrica, o cualquier otra que implique la ejecución de obras en el ámbito de este Plan Especial, dichas empresas deberán comunicar el proyecto al servicio correspondiente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para su información y coordinación de obras, esto último si fuera procedente.
2. En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características de la calle Perojo y su entorno, debiendo acatar para su ejecución e instalación, las normas y ordenanza estética de este Plan Especial que aseguren su adecuada integración en el ámbito.



## **CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ESPACIO VIARIO.**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas calificadas como Equipamientos, Dotaciones, Espacios Libres y Espacio Viario en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección “Entorno de la “Calle Perojo”.*

*Por su especificidad funcional, se considera su tratamiento diferenciado respecto al resto de parcelas.*

### **Artículo 2.1 Área.**

Esta Norma corresponde a las parcelas señaladas como Norma para parcelas calificadas como Equipamientos, Dotaciones, Espacios Libres y Espacio Viario en el Plano ORD O.01 *Normativa*.

### **Artículo 2.2 Obras y Actividades admisibles.**

Son obras y actividades admisibles las contempladas en la Sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

### **Artículo 2.3 Aplicación.**

Será de aplicación para la Calle Perojo lo dispuesto por esta Norma en el artículo relativo a la Norma para el Espacio Viario y para el resto de parcelas lo dispuesto en los artículos siguientes según la calificación que le corresponda la cual aparece especificada en el Plano ORD O.02 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, con las siguientes siglas:

- Espacio Libre (EL).
- Aparcamiento en Edificio (AP).



- Servicios Sociales (SS).

Las parcelas protegidas se complementarán con lo dispuesto en la ficha del Catálogo correspondiente.

#### **Artículo 2.4 Norma para el Espacio Viario. "Calle Perojo".**

1. El espacio se regulará por lo establecido en su ficha del Catálogo, P-42, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.
2. Uso cualificado: Viario
  - a) Uso complementario: Aparcamiento en superficie en las zonas expresamente señaladas.
  - b) Uso autorizable. Espacios Libres.
  - c) No se permiten usos alternativos.

#### **Artículo 2.5 Norma para la parcela calificada como Espacio Libre (EL). "Plaza Padre Hilario".**

1. La parcela se regulará por lo establecido en su ficha del Catálogo, P-43, excepto en los parámetros de uso, que son los señalados a continuación.
2. Uso Cualificado: Espacio Libre.
  - a) Uso complementario: Cultural y Recreativo-Ocio, permitiéndose la instalación de estructuras no permanentes y desmontables para actividades relacionadas con los usos señalados y para eventos temporales.
    - La ocupación de estas instalaciones no será superior al 20% de la superficie total.



- La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 metros.

b) No se permiten usos alternativos ni autorizables.

### **Artículo 2.6 Norma para la parcela calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). "Aparcamientos París".**

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del Catálogo P-34, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.

2. Uso cualificado: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

a) Usos complementarios en planta baja:

- Cultural.

- Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

- Oficinas.

- Recreativo-Ocio de Tipo I, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de bebidas y comidas.

b) Uso autorizable (en el conjunto del edificio):

- Oficinas.

- Cultural.

c) No se permiten usos alternativos.



## **Artículo 2.7 Norma para la parcela calificada como Edificio de Servicios Sociales. (SS) “Residencia Ballesol”.**

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del Catálogo P-05, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.
2. Uso cualificado: Servicios Sociales.
  - a) Uso complementario: Garaje-Aparcamiento bajo rasante.
  - b) Uso autorizable: Sanitario, Alojamiento turístico y Cultural.
  - c) No se permiten usos alternativos.

## **CAPÍTULO 3. NORMA PJ.**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas no protegidas y cuyo uso principal sea el residencial.*

*Con ella se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos de las edificaciones cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no deseados, y se introducen condiciones estéticas que realcen las cualidades de este entorno.*

### **Artículo 3.1 Área.**

Esta Norma corresponde a las parcelas señaladas como Norma Pj en el Plano ORD O.01 *Normativa*.

Las parcelas protegidas, que aparecen señaladas con el símbolo ©, se regularán por lo establecido en el Capítulo 4 Norma de Protección, y la ficha correspondiente del Catálogo.



### **Artículo 3.2 Obras y Actividades admisibles.**

Son obras y actividades admisibles para todas las parcelas las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

### **Artículo 3.3 Aplicación.**

Son de aplicación, para las obras en los edificios y para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en esta Norma. Para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

## **Parámetros Tipológicos**

### **Artículo 3.4 Condiciones de las parcelas.**

No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes, a excepción de las edificaciones comprendidas en la manzana número 07, parcelas 49, 50 y 51, del plano de información 1.06 *Estructura parcelaria del conjunto edificado*

### **Artículo 3.5 Posición de la edificación en la parcela.**

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales. En el lindero posterior se permitirá el retranqueo con la finalidad de ejecutar un patio, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas exigidas por la legislación sectorial.

### **Artículo 3.6 Número de viviendas por parcelas.**

1. No se establece número máximo de viviendas, debiendo reunir, como mínimo, las condiciones establecidas en los Anexos I o II,



según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio abierto a fachada, patio de manzana, patio de parcela o patio de luces. En estos últimos casos, el patio de luces, de parcela o de manzana, deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud.
3. No se permitirá el uso residencial en sótanos y semisótanos. En el caso de viviendas unifamiliares se permitirá en plantas inferiores a la baja, piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, etc.) pero nunca piezas habitables de una vivienda.
4. El itinerario de acceso entre el espacio público y las viviendas (portales, pasillos, escaleras, ascensores, etc.) será independiente del acceso a los establecimientos del edificio destinados a otros usos con la excepción del Despacho doméstico y del Taller doméstico.
5. El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico.
6. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, cuando se prevea solana/tendedero, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela, patio de manzana o patio abierto a fachada.



### **Artículo 3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en los apartados siguientes:
  - a) Cuando la obra de nueva edificación pueda producir una medianera lateral o trasera permanente de dos o más plantas de altura sobre la parcela colindante, la nueva edificación deberá retranquearse al menos dos (2) metros en el lindero para producir una fachada lateral o trasera a partir de la altura del edificio colindante. La cubierta de este retranqueo se tratará como terraza de la planta retranqueada y la pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.
  - b) Se podrán admitir otras soluciones para evitar las medianeras de dos o más plantas, siempre y cuando no suponga un incremento de edificabilidad de la nueva edificación, y se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental a través de un Estudio de Incidencia Ambiental, con arreglo a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

### **Artículo 3.8 Condiciones de altura.**

1. La altura máxima de la edificación será la establecida en el Plano ORD O.04 *Altura máxima de la Norma Pj*, y vendrá determinada por el número de plantas, siendo las variantes: tres (3) y cinco (5) plantas.

La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas, de acuerdo a la siguiente relación, referida a la altura de cornisa:

- a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
- b) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.



2. Quedarán en situación legal de consolidación, todas las construcciones y edificaciones que se hubieren erigido con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su ejecución, o posteriormente legalizadas, y que, como consecuencia de la aplicación de este Plan Especial resulten disconformes con el mismo respecto a la altura señalada en el Plano ORD O.04 *Altura máxima de la Norma Pj.*

El régimen jurídico de aplicación a estos inmuebles será el siguiente:

- a) Serán admisibles las obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
  - b) No se admite incremento de volumen o edificabilidad.
3. Respecto a los usos, no se admitirán los que sean incompatibles con los establecidos en esta Norma. En caso de duda, los técnicos podrán solicitar que el asunto pueda ser sometido a consulta y criterio del Consejo municipal de patrimonio.

## **Parámetros de uso**

### **Artículo 3.9 Compatibilidad y localización de los usos.**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante.
    - Pequeño Almacén.



- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, permitiéndose únicamente en las que ya existía con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
- b) En planta baja, serán uno o varios de los siguientes:
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I.
  - Taller doméstico.
  - Cultural
- c) En planta superior a la baja e inferior a la vivienda:
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
  - Cultural
- d) En plantas de vivienda:
- Taller, en la categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia comunitaria.
  - Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Administración pública.



## **CAPÍTULO 4. NORMA DE PROTECCIÓN.**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios protegidos, cuyo uso principal sea el residencial y que se incluyen en el Catálogo de este Plan Especial de Protección de la "Calle Perojo".*

*Se entiende por actuación desde la conservación estricta de todos aquellos elementos cuyo interés configura el valor de esta calle, hasta las modificaciones que puedan efectuarse, en su caso.*

*Las determinaciones contenidas en esta norma se complementan con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo.*

### **Artículo 4.1 Área.**

1. Esta Norma corresponde a los edificios catalogados, distinguidos con el símbolo © y señalados como Norma de Protección en el Plano ORD O.01 *Normativa*.
2. A cada uno de estos edificios le corresponde una ficha del Catálogo que completará las determinaciones contenidas en la presente Norma de Protección, y cuya numeración concreta se indica en el Plano ORD O.03 *Inventario de los Inmuebles Catalogados*.

### **Artículo 4.2 Aplicación.**

Son de aplicación, para las obras en los edificios y para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en esta Norma. Para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.



## Determinaciones Generales

### Artículo 4.3 Grados de protección.

1. A cada uno de los inmuebles y elementos incluidos en el Catálogo de protección se le ha asignado un grado de protección de los definidos en la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*.
2. El grado de protección de cada inmueble se indica en la ficha correspondiente del Catálogo, pudiendo ser uno de los siguientes:
  - a) *Ambiental*: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado, que resulten de interés y se encuentren en un estado que haga posible su conservación, (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

- b) *Parcial*: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental,



pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son la fachada y la estructura de la primera crujía y dentro de ella aquellos elementos que resulten de interés y se encuentren en un estado que haga posible su conservación, (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

#### **Artículo 4.4 Niveles de intervención.**

1. Los tipos de intervención permitidos son los definidos por la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*, y que se señalan a continuación:

a) *Conservación*: son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, tal como se definen en el apartado 2 del artículo 4.5 de estas Normas, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

Se trata de obras que se identifican con labores de mantenimiento periódicas que dejen el edificio como está, sin alteración de los acabados que lo caracterizan.

Se deberán utilizar los mismos materiales existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

b) *Restauración*: son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.



Son obras que intentan devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Como idea básica se impedirá alterar la serie de intervenciones sucesivas, siempre que sean de calidad, y que han ido decantándose a lo largo de la historia de ese elemento patrimonial.

Será imprescindible la documentación precisa que avale los trabajos a realizar, en todo lo que se refiere a la recuperación de huecos, ritmos y composición de la fachada, así como a la recuperación de elementos interiores y volumétricos. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución.

c) *Consolidación*: son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

Son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del inmueble protegido.

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de tal forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver. Se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario.

d) *Rehabilitación*: son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

Es el tipo de intervención recomendado en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura. Por lo general proviene de una búsqueda de habitabilidad o de un cambio de uso que precise



del acondicionamiento o la alteración del edificio en aras precisamente de su protección.

Deberá realizarse en todos los casos un estudio previo del estado del edificio que justifique la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas. En cualquier caso, se deberán conservar todos los elementos interiores -edificatorios y ornamentales- de importancia, respetándose en lo posible la estructura tipológica original del edificio, (estructura portante, corredores, patios, escaleras), así como sus características morfológicas (altura de forjados, huecos, materiales, pavimentos originales).

e) *Remodelación*: Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

En la ficha de catálogo correspondiente, en el apartado "Directrices de Intervención" se indicará el alcance posible de toda intervención de remodelación, así como la normativa a seguir.

2. En la correspondiente ficha del catálogo de cada inmueble, en el apartado "Nivel de Intervención", se destaca en negrita los tipos de intervención permitidos en función del grado de protección otorgado. En los casos en que se considere necesario, se dispondrán en el apartado "Directrices de Intervención", observaciones y pautas de actuación que también serán de obligado cumplimiento.
3. En el momento de presentar el proyecto para actuar en el inmueble, el promotor deberá complementarlo con un levantamiento del estado actual del edificio y fotos del interior con el objeto de corroborar que el proyecto previsto preserva los elementos tipológicos y morfológicos objeto de protección, así como los materiales originales y el estado en que se encuentren.



#### **Artículo 4.5 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.**

1. En cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Norma de Protección deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Se entenderán por adecuadas condiciones de seguridad, salud y ornato las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad:
    - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
    - Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
    - Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - b) Condiciones de salubridad:
    - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su régimen de utilización.



- Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

- El mantenimiento de la fachada, en cuanto a pintura, materiales de revestimiento y limpieza.
- Deberán cumplirse las medidas indicadas en la correspondiente ficha de Catálogo bajo el epígrafe "Directrices de Intervención".

#### **Artículo 4.6 Declaración de ruina.**

1. A los propietarios de inmuebles y elementos protegidos en mal estado de conservación se les exigirá su recuperación inmediata mediante la adopción de las medidas precisas, sin que en ningún caso las reparaciones atenten contra las partes del edificio en estado normal de conservación y los edificios colindantes, ni supongan la desaparición de los elementos interesantes del inmueble.
2. La declaración de estado ruinoso se realizará de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con el articulado que sobre esta materia se contiene en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.



## **Parámetros Tipológicos**

### **Artículo 4.7 Condiciones de las parcelas.**

Se mantendrá la parcelación existente. No se permitirán agrupaciones o segregaciones de las parcelas reguladas por esta norma.

### **Artículo 4.8 Posición de la edificación en la parcela.**

Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.

### **Artículo 4.9 Número de viviendas.**

Se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección, con las mismas determinaciones que las señaladas que para la norma Pj.

## **Parámetros Volumétricos**

### **Artículo 4.10 Condiciones de ocupación, edificabilidad y altura.**

1. En el apartado “Valoración y Alcance de la protección” de cada ficha del Catálogo se indica qué elementos o partes del inmueble se protegen. Salvo indicación contraria en la ficha, en estas zonas protegidas de cada edificio, la ocupación y la edificabilidad serán las existentes.
2. En las partes o zonas de la edificación no protegidas en las que se permita la remodelación, se podrá edificar con los parámetros indicados en la ficha. Si ésta no los indicara, no se establecen limitaciones a la ocupación y a la edificabilidad, debiendo respetarse la altura máxima indicada en la ficha. En todo caso, deberá mantenerse la volumetría actual con la finalidad de conservar la unidad con la parte protegida de la edificación.



## Parámetros de uso

### Artículo 4.11 Compatibilidad y localización de los usos.

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

Se podrá modificar la categoría de Vivienda (unifamiliar o colectiva) que presente el inmueble, siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y pueda realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan.

2. Usos vinculados: Ninguno.

3. Usos complementarios:

- a) En plantas bajo rasante.

- Servicios complementarios al alojamiento turístico, con prohibición expresa de que se puedan dedicar a pernoctación o habitacional.
- Pequeño Almacén.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento (con las excepciones que establece para este uso el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente), permitiéndose únicamente en las que ya existía con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.

- b) En planta baja, serán uno o varios de los siguientes:

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I.



- Cultural
  - Taller doméstico.
- c) En planta superior a la baja e inferior a la vivienda:
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
  - Cultural
- d) En plantas de vivienda:
- Taller, en la categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

#### 4. Usos alternativos:

- Se permite el uso turístico en la categoría de Casa Emblemática. Este uso se entenderá agotado cuando su implantación se haya realizado en el cuarenta y nueve por ciento (49%) de las parcelas, sin perjuicio de futuros estudios y autorización de este uso en un número más amplio de parcelas.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Cultural.

#### 5. Usos autorizables:

- Administración pública.



## **CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES**

### **Artículo 5.1. Telecomunicaciones.**

1. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.
2. A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones, y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.



En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de mayo de 2020

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*



---

## 3.2 DOCUMENTO NORMATIVO. ORDENANZA ESTÉTICA

---

Coordinación municipal:

**María Luisa Dunjó Fernández**  
*Arquitecta*

Equipo redactor:

**Ruth Navarro Delgado**  
*Arquitecta*

**Carolina Saavedra García**  
*Arquitecta*

**M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra**  
*Técnico jurídico*

Edición y soporte informático:

**María del Pino Jasson Mayor**  
*Edición cartográfica. SIG*

**María Zoraida López León**  
*Administrativa*

**Argelia Esther Martín Martín**  
*Ingeniera informática*

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
*Informático*



---

## 3.2 DOCUMENTO NORMATIVO. ORDENANZA ESTÉTICA. Índice

---

<b>ORDENANZA ESTÉTICA .....</b>	<b>1</b>
<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
ARTÍCULO 1. OBJETO. ....	1
ARTÍCULO 2. APLICACIÓN. ....	1
ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN. ....	1
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL. ....</b>	<b>2</b>
ARTÍCULO 4. ACTUACIONES EN LOS PARAMENTOS EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.....	2
ARTÍCULO 5. ACTUACIONES EN LAS MEDIANERAS. ....	2
ARTÍCULO 6. ACTUACIONES EN LA CUBIERTA. ....	4
ARTÍCULO 7. ACTUACIONES EN LAS FACHADAS. ....	7
ARTÍCULO 8. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CROMATISMO. ....	8
ARTÍCULO 9. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	11
ARTÍCULO 10. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DE FACHADA. ....	13
ARTÍCULO 11. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ANTEPUESTOS. ....	15
ARTÍCULO 12 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS DECORATIVOS. ....	16
ARTÍCULO 13 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS AÑADIDOS. ....	17
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>21</b>
ARTÍCULO 14. CONSIDERACIONES RELATIVAS A PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. ....	21
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO. ....</b>	<b>21</b>
ARTÍCULO 15. CONSIDERACIONES RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS. ....	21
ARTÍCULO 16. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DEL VIARIO. ....	23



# ORDENANZA ESTÉTICA

## DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto.

El objetivo de esta Ordenanza es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles, espacio libre y espacio urbano incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo”.

### Artículo 2. Aplicación.

1. En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en esta ordenanza.
3. Cualquier actuación en el espacio público también deberá cumplir lo indicado en esta Ordenanza.

### Artículo 3. Interpretación.

El Consejo municipal de Patrimonio histórico asesorará y/o deberá emitir informe sobre aquellas intervenciones a realizar sobre inmuebles, espacios o elementos objeto de este Plan Especial, con el objetivo de favorecer su protección y adoptar las soluciones más convenientes para su ejecución y ajuste a la estética propia y del entorno.



## **Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso principal residencial.**

### **Artículo 4. Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.**

1. Son las que se realizan en la envolvente exterior de la edificación y tienen por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.
2. Se consideran paramentos exteriores de la edificación:
  - Las medianeras.
  - La cubierta.
  - Las fachadas.

### **Artículo 5. Actuaciones en las medianeras.**

1. Se consideran medianeras los planos ciegos de la edificación levantados en el límite de la parcela colindante.
2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos deberán tener un acabado en las condiciones establecidas en el punto 3 siguiente. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, o en los ya existentes, con los siguientes criterios:
  - a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta tratamiento de acabado con las condiciones señaladas en los puntos siguientes.
  - b) Cuando la medianera vista sea la vecina, el promotor de la finca en obras de la nueva edificación, incluso si éstas se realizan en edificios catalogados, será el que deba dar el tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.
3. Las obras de adecuación de las medianeras deberán cumplir las siguientes condiciones:



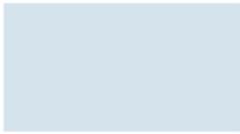
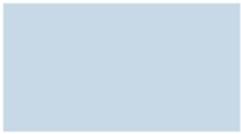
- a) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad, utilizando acabados propios de fachada. Deberán armonizar con el paisaje urbano y el tratamiento podrá ser pictórico, artístico/arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos), o vegetal (jardines verticales).
- b) A la hora de determinar el tratamiento se deberá atender a la altura de la medianera sobre el edificio colindante.

Medianera de una planta de altura: Se deberá tratar todos los testeros como los mismos materiales y gama cromática que la fachada principal.

Medianera de dos o más plantas de altura: Se deberá dar un tratamiento enmascarador a los testeros con el objeto de difuminar el efecto que produce sobre la perspectiva del entorno. “*La Guía de Color de Las Palmas de Gran Canaria*” establece una carta cromática de integración paisajística, con una serie de gamas que imitan las luces ambientes o enmascara los volúmenes, y que se reproducen en este apartado.

También se permiten los tratamientos que combinen la actuación cromática con intervenciones vegetales, los murales o los llamados “trampantojo”. En todo caso, la propuesta deberá ser valorada por el Consejo municipal de Patrimonio histórico, siendo necesario para ello la presentación de una infografía de la propuesta donde se muestre como se integra la intervención con el entorno.



 PANTONE 290-C 75%	 PANTONE 290-C	 PANTONE 2708-C 75%
 PANTONE 712-C 75%	 PANTONE 120-C 50%	 PANTONE 7499-C 75%

- c) Los cables y otros elementos ajenos a la medianera serán debidamente reconducidos, y en caso de no ser posible se deberá utilizar algún elemento que ayude a ocultarlo y que se integre con el tipo de actuación prevista en la medianera.
- d) Se suprimirán en la medianera todos los elementos obsoletos.

#### **Artículo 6. Actuaciones en la cubierta.**

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio.
2. En edificaciones protegidas con grado de protección Ambiental, deberá respetarse la tipología de la cubierta original. En el resto de edificaciones, las cubiertas serán planas y transitables. Las cubiertas deberán presentar un diseño y acabado acorde con los valores del Conjunto Histórico y con su fachada. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser de color rojo teja, verde, siena, marrón o gris. En todo caso deberá tratarse de tonos medios y no reflectantes.
3. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.



4. Se admiten, con carácter general, las siguientes construcciones por encima de la altura de la cubierta:

a) Los antepechos de protección.

En las fachadas protegidas se deberán conservar los existentes. Si por motivos de deterioro fuera necesaria su sustitución, esta se llevará a cabo con las mismas dimensiones y, en la medida de lo posible, idénticos materiales.

En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales. Deberá ejecutarse con idénticos o similares materiales que los de la fachada.

En los linderos laterales y posteriores, el cerramiento se ejecutará con los mismos materiales que los usados para el antepecho de fachada y tendrá una altura similar a éste, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos (2) metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, para evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes.

Cuando la altura de los antepechos de fachada y laterales sea diferente, el antepecho lateral en el punto de intersección con el de fachada tendrá su misma altura y a partir de ahí se ejecutará a cuarenta y cinco grados (45°) hasta alcanzar los dos (2) metros de altura.

b) Los cuartos de lavar.

Sólo se permitirán en las edificaciones protegidas que los conserven del proyecto original y con la misma volumetría.

c) La caja de escalera de acceso a la cubierta y los cuartos de ascensores.



En las edificaciones protegidas se mantendrá el acceso original a la cubierta. En el supuesto de que éste no cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad necesarias, se podrá optar por otra vía de acceso siempre que no afecte a los elementos que conforman la protección. En las nuevas edificaciones, el acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio a excepción de las viviendas unifamiliares.

Los elementos de cerramiento en cubierta necesarios para el correcto funcionamiento de estos accesos, deberán ubicarse retirados 3 metros desde el plano de fachada exterior o interior si la hubiera, y/o de los muros medianeros que pudieran generar vistas a la edificación colindante. En el caso de imposibilidad manifiesta, se colocarán en el lugar más retirado posible de los parámetros señalados. Lo mismo con los cuartos de máquina de los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, que podrán situarse a una distancia inferior si las condiciones del edificio lo requieren.

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta, a excepción de los ya existentes en las edificaciones protegidas que podrán mantener su altura original; y de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Estos elementos deberán tratarse con colores independientes de la fachada y que favorezcan la integración paisajística, siendo la gama de colores a utilizar la establecida en el punto 5 siguiente.

- d) Las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, los depósitos de agua y antenas justificarán, igualmente, su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.



- e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos no serán visibles desde la calle o linderos medianeros, y deberán tener la altura que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial.
  - f) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
5. Como determinación general, se procurará que todos los elementos que se localicen sobre la cubierta se dispongan agrupados, buscando siempre la ubicación que evite que sean visibles desde la posición de un peatón situado en la acera enfrentada o desde los linderos medianeros. Deberán tener un tratamiento arquitectónico integrado en el volumen del edificio y se tratarán cromáticamente siguiendo la gama de colores para la integración paisajística establecida para las actuaciones en las medianeras de esta Ordenanza. La propuesta de ubicación deberá ser justificada en la memoria del proyecto que se debe aportar, y representada en perspectiva a color desde las distintas visuales susceptibles de estar afectadas.

## **Artículo 7. Actuaciones en las fachadas.**

1. Se consideran fachadas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Su composición y materiales se justificarán en el Proyecto con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa. Asimismo, la adecuación del edificio en el entorno deberá quedar suficientemente justificada en la Memoria del Proyecto, debiendo presentarse una propuesta gráfica en perspectiva cónica, a color, con frente de fachada y desde la posición de un peatón en la acera enfrentada, incluyendo al menos dos de los edificios colindantes a cada lado del edificio, si procediera. Así mismo, se podrá adjuntar documentación complementaria al objeto de su mejor valoración.



3. En edificios de nueva ejecución en colindancia con inmuebles catalogados, se adecuará la composición de la fachada con soluciones que consigan una buena integración en el entorno y respetuosas con el inmueble catalogado, que no distorsionen su percepción y que contribuyan a resaltar la fachada protegida.

El tratamiento estético de la planta baja deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto y ejecutarse total y conjuntamente con él. En obras de reforma parcial que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada siguiendo los parámetros del artículo 9.

4. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Cromatismo.
  - b) Composición de la fachada.
  - c) Materiales.
  - d) Elementos antepuestos.
  - e) Elementos sobrepuestos.

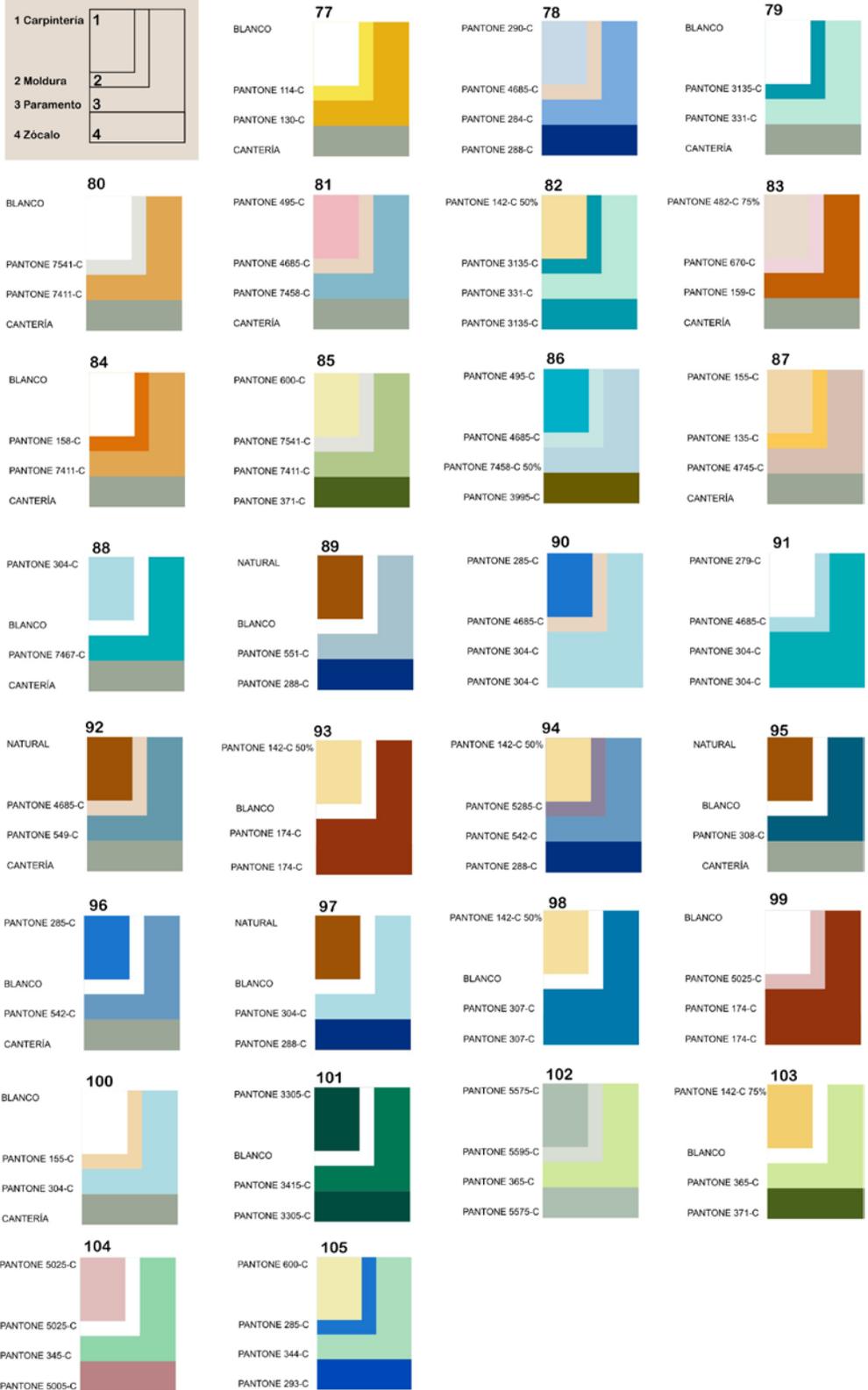
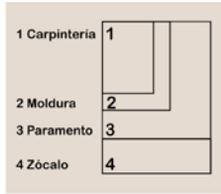
#### **Artículo 8. Consideraciones relativas al cromatismo.**

1. Se podrá utilizar todo el abanico de colores cuya presencia histórica en la calle quede documentalmente acreditada o que se encuentre entre las combinaciones establecidas por la carta de color contenida en la publicación *"Guía del color de Las Palmas de Gran Canaria"*, donde se sistematizan los colores correspondientes al estilo ecléctico, al que pertenecen prácticamente todas las edificaciones del ámbito del Plan Especial, que se deben utilizar en los diferentes elementos de fachada.



2. En los edificios protegidos se procederá a realizar una cata en los elementos principales de la fachada, con el fin de detectar los colores originales de cada uno de ellos y recuperarlos para su aplicación. En el caso de que no fuera posible determinarlo se utilizará una de las combinaciones establecida en la carta de color señalada en el punto anterior.
  
3. A continuación, se representa un extracto de la carta de color referida en el punto 1 anterior, con las diferentes combinaciones aplicables a los distintos elementos que componen las fachadas de los edificios del entorno de Perojo, incluidas las carpinterías. En estos elementos, cuando se establece "natural" como color, se está haciendo referencia al color propio de la madera utilizada con el tratamiento de barnizado o protector que necesitara.





## Artículo 9. Consideraciones relativas a la composición de fachada.

### 1. Consideraciones generales:

- a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales. Será obligatoria, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan, la recuperación de aquellos elementos originales alterados en anteriores operaciones que desvirtúen la composición de la fachada, o proponer una nueva solución que se adapte al proyecto y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.
- b) En los inmuebles de nueva construcción, la composición de la fachada se realizará siguiendo los parámetros indicados en el punto 2 de este artículo, con el objetivo de conseguir una mayor integración en el entorno, pero sin mimetizar o reproducir estilos anteriores. Se diseñará completa, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

En edificios de tres o más plantas de altura, se permitirá en planta baja el uso de materiales diferentes al resto de la fachada, sin que se pierda en ningún caso el aspecto unitario del conjunto.

Los huecos en fachada deberán respetar las proporciones generales y el ritmo hueco/macizo de los edificios protegidos del entorno, haciendo coincidir los ejes de huecos de todas las plantas.

- c) Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a los futuros tendidos subterráneos.

Se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada, salvo que queden debidamente



ocultas, sin distorsionar su composición, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate.

- d) Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de tres (3) metros, enfoscada lisa y pintada según la gama de colores permitidos en la zona conforme a lo dispuesto en el artículo 8. Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
2. La composición de cada fachada (excepto aquellas que estén protegidas, que deberán adaptarse al proyecto original) se determinará, además de lo establecido anteriormente, por la aplicación combinada de los siguientes parámetros:
- a) Simetría: obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría, que únicamente podrá ser rota para la localización del acceso principal a la edificación.
  - b) Planeidad: No se permiten los retranqueos de la alineación ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de balcones, cornisas, molduras y remarques. Deberá cumplirse lo establecido en los artículos 11 y 12 de estas Ordenanzas.
  - c) Verticalidad de huecos: obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales, tanto en aberturas antepechadas como en ventanas.
  - d) Equivalencia entre hueco-macizo: obligatoriedad de modular las distancias entre huecos y distribuyendo los huecos con orden y homogeneidad, así como igualdad en la superficie de los machones, con predominio del macizo sobre el hueco.



## **Artículo 10. Consideraciones relativas a los materiales de fachada.**

1. En las fachadas protegidas de edificios catalogados deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación, siempre que éstos se sigan fabricando. En caso contrario podrán sustituirse por otros similares, presentando junto con el proyecto la propuesta de cambio y las características del nuevo material.
2. Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Enfoscado y pintado.

Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso, con las consideraciones cromáticas establecidas en el artículo 8.

Quedan prohibidas las texturas plásticas o acrílicas.

b) Aplacados.

No se permiten los aplacados en fachada excepto en planta baja y en los recercos de huecos debiendo utilizarse piedra local o de basalto de color gris.

c) Otros materiales.

De forma general no se permitirá en los paños lisos de la fachada ningún otro material que los contemplados en esta Ordenanza.

d) Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:

- Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados (excepto en las edificaciones protegidas que ya lo tuvieran), fibrocemento, chapa metálica.



- Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.
- Los muros cortina y sistemas análogos.
- En los casos de obras en edificios ya existentes, tanto catalogados como no catalogados, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica.

e) Carpintería.

Será preferente el uso de carpintería de madera en todo el ámbito del Plan Especial. En el caso de optarse por otros materiales, como PVC o aluminio, el cambio de madera por alguno de estos materiales deberá ser sometido a criterio del Consejo municipal de Patrimonio histórico para que emita informe sobre su adecuada integración y armonización con el resto de materiales de la fachada y acreditar que no supone un impacto en el entorno. En todo caso, en edificios protegidos, será obligatorio el uso de carpinterías de madera en los accesos al edificio en planta baja.

El color de la carpintería vendrá determinado por la combinación cromática seleccionada para la fachada tal y como determina el artículo 8 anterior a excepción de las puertas de acceso que mantendrán el color de la madera.

Se prohíben los cerramientos de huecos enrasados con la fachada o que excedan de la misma.

Los antepechos de los huecos antepechados (aberturas cuyo antepecho se sitúa en el plano de fachada) se ejecutarán con los mismos materiales que se establecen para los balcones en el artículo siguiente.



## **Artículo 11. Consideraciones relativas a los elementos antepuestos.**

1. Se entiende por elementos antepuestos aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación: balcones, vuelos cerrados y miradores.
2. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados. En el resto de edificaciones se atenderá a lo dispuesto en los apartados siguientes.
3. Consideraciones generales:
  - a) Vuelos cerrados:
    - Como norma general, no se permiten vuelos cerrados (ni miradores) en todo el ámbito del Plan Especial.
  - b) Balcones:
    - Los balcones serán abiertos (compuestos por losa de apoyo y antepecho) y su vuelo no excederá de los cuarenta (40) centímetros, hasta un máximo de cincuenta y cinco (55) centímetros en el supuesto de incorporar elementos decorativos. En el caso de balcón corrido este no deberá ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Queda expresamente prohibido el cierre del balcón.
    - Como regla general, el cerramiento del balcón se resolverá con barandillas conformadas por barrotes verticales, más o menos ornamentados, separadas como máximo diez (10) centímetros y rematadas por un pasamanos de hierro o de madera.
    - Los barrotes históricos perdidos podrán ser repuestos mediante moldes y reproducidos en aluminio, aleaciones u otros materiales que puedan ser pintados para su mejor mimetización o integración.



- Siempre que quede justificada y no suponga una intervención llamativa, podrán disponerse antepechos ciegos de obra. Así mismo, se podrá permitir también el uso de antepechos de vidrio con pasamanos de materiales acordes con la carpintería usada para resolver los huecos.

## **Artículo 12 Consideraciones sobre elementos decorativos.**

1. Se entiende por elementos decorativos los que forman parte sustancial de la composición de la fachada: antepechos, cornisas, molduras, recercos y zócalos).
2. Deberá tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a) Antepechos, cornisas y molduras:
    - En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados. En el resto de fachadas, se tendrán en cuenta las consideraciones generales que se detallan en los siguientes apartados.
    - Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano de paño ciego, pudiendo presentar elementos decorativos siempre que no desentonen con la estética del edificio. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
    - Se permiten cornisas de remate, salientes hasta cuarenta (40) centímetros como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta.
  - b) Molduras y recercos:
    - Se permiten otros elementos decorativos como molduras y recercos de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados.



- Como regla general, se establece el uso de piedra de cantería para los elementos decorativos en la fachada. Se permite el uso de otros materiales tipo hormigón o escayola.

c) Zócalos:

- En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original. En el resto de edificaciones, será obligatoria la disposición de zócalo.
- La altura del mismo dependerá del edificio colindante procurando mantener una homogeneidad con éste. Si los edificios del entorno no tuvieran o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de un (1) metro y máxima de uno cincuenta (1,50) metros.
- Los zócalos deberán ejecutarse en piedra de cantería en acabado liso o abujardado. Se permitirá mantener aquellos zócalos realizados con cemento o escayola como elementos decorativos en las edificaciones protegidas que así los tuviera.

### **Artículo 13 Consideraciones sobre elementos añadidos.**

1. Se entiende por elementos añadidos aquellos que integran la fachada con función ornamental o de confort y que son fácilmente cambiables, como jardineras, toldos, escaparates, elementos técnicos y publicitarios.
2. Se prohíben en las fachadas los elementos añadidos ajenos a la estética del ámbito de este Plan Especial, como marquesinas, persianas con tambor exterior o jardineras de obra, así como todos aquellos que supongan un impacto negativo en la visual del espacio.

Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.

3. Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:



a) Toldos:

- Se permiten siempre que se justifique su adecuación al proyecto y al entorno al solicitar el oportuno permiso. Su diseño estará condicionado por el edificio para el que se proyecte, y deberá estar integrado en él y su entorno inmediato.

A esos efectos, se acompañará memoria justificativa del diseño, así como los planos de la fachada con inclusión del elemento cuya implantación se solicita y, en su caso, de la publicidad que porte.

- Los toldos se adaptarán a los huecos de fachada existentes, introduciéndose en los mismos con el fin de que no oculten su disposición y proporciones, situándose de forma que ninguno de los elementos que lo componen se hallen a una altura inferior a dos cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la calle y el vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar cincuenta (50) centímetros al ancho de la acera.

b) Escaparates:

- Las soluciones de escaparates se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.

Los actualmente existentes se ajustarán a esta ordenanza cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.

- Se prohíbe el avance o retranqueo con respecto al plano de fachada.
- Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, preferentemente caladas, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.



c) Elementos técnicos de las instalaciones en fachadas:

- Constituyen este grupo el aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, y cualquier otro aparato o mecanismo que fuera susceptible de colocarse en la fachada.
- Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones a su tendido subterráneo.
- De manera general, se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad, seguridad, ...) en fachada. Hasta que no se ejecute el soterramiento de estas instalaciones se admitirá provisionalmente el cableado por fachada, debiendo minimizar su incidencia en la percepción de la fachada, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate o elemento decorativo con las condiciones establecidas en el artículo anterior.
- En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado o de un extractor de humos a ésta, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de fachada.

d) Publicidad:

1. Medidas de carácter general.

- Los anuncios en fachadas se limitarán a uno por local comercial, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios situados fuera del ámbito de cada entidad comercial. Estos estarán condicionados en forma y dimensiones a la composición general del edificio.
- Su diseño en cuanto a calidad, proporción, composición y materiales deberá tener la dignidad que exige la zona, lo que tendrá en cuenta el área de urbanismo o, en su caso, el Consejo municipal de patrimonio del Ayuntamiento para autorizar su instalación. A este



efecto se acompañará memoria justificada del diseño, así como planos de fachada con la inclusión del anuncio cuya implantación se solicita.

- En caso de tener iluminación, esta será indirecta o a través de láminas translúcidas. No se permiten los anuncios compuestos por tubos fluorescentes, leds, ni los que dispongan de cualquier tipo de intermitencia luminosa.
- Los elementos de publicidad no podrán disponerse en banderola, perpendicularmente a la fachada. Se prohíben los anuncios en azoteas, sobre la línea de cornisa y remate de la edificación, y sobre los huecos de la edificación.
- En las vallas de obras y cierres de solares se deberá colocar, mientras dure el cerramiento, una imagen, impresa sobre material específico para exteriores, que represente algún edificio, perspectiva o elemento singular de la calle.

2. En todo lo aquí no regulado, se remite a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior, aprobada en 2014.

e) Máquinas de venta automática:

No se admitirá su instalación en la fachada del edificio.



## **Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.**

### **Artículo 14. Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.**

1. Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos que estén catalogadas se regularán por lo establecido en los artículos anteriores de esta Ordenanza.
2. En todo caso, en la Memoria del Proyecto, deberá entregarse una descripción detallada de la solución estética escogida y la justificación de su integración en el entorno.

## **Parámetros estéticos y compositivos del Espacio público.**

### **Artículo 15. Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.**

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá estar en armonía con la funcionalidad y los elementos existentes en el ámbito de este Plan Especial, con el objeto de evitar distorsiones con el entorno.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado, zonas ajardinadas, ...) estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite.
3. Bancos y papeleras:
  - a) Su diseño se basará en las invariantes que este tipo de elementos presentan en la zona u otros centros históricos coetáneos. Deberán



ser de trazado sencillo y funcional, de materiales adecuados a su uso, de calidad y sin publicidad añadida.

- b) Se tendrán en cuenta las características arquitectónicas y morfológicas de la zona, en cuanto a formas, colores y textura.
- c) Aunque se utilicen formas, técnicas y materiales tradicionales, siempre habrá de quedar patente su funcionalidad.

4. Farolas y elementos de iluminación:

a) Es de aplicación todo lo indicado en el apartado 3 de este artículo en cuanto a su diseño.

b) Características de la iluminación:

- La iluminación urbana deberá así mismo responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá, conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.
- En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo, en definitiva, a la propia arquitectura en una escenografía falsa.

5. Cabinas telefónicas:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

6. Máquinas de venta de alimentos y otras:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

7. Jardineras y otros elementos de ornato urbano:



Deberán cumplirse los requisitos de discreción, sencillez, funcionalidad y armonía.

8. Cableado eléctrico:

- a) En todas las intervenciones que impliquen la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de este Plan Especial y que se autoricen a partir de su entrada en vigor, será obligatoria la relocalización y canalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.
- b) El Ayuntamiento, en coordinación con las restantes Administraciones públicas y con las compañías suministradoras de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios con el fin de ir sustituyendo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes. Y ello, con independencia de que se lleven o no a cabo actuaciones de urbanización en el ámbito de este Plan Especial.
- c) En tanto no se ejecuten las obras necesarias para la colocación subterránea de las redes, éstas deberán quedar debidamente ocultas en la fachada sin distorsionar su composición, pudiendo usar para ello la cornisa de remate, tal y como se establece en el artículo 13 de esta Ordenanza.

**Artículo 16. Consideraciones relativas a los materiales del viario.**

1. En la calle se mantendrá la naturaleza adoquinada de la misma, debiendo reponerse los adoquines deteriorados con el mismo o similar material de los existentes.
2. El pavimento de las aceras deberá ser el mismo en toda la calle, con material que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.



En Las Palmas de Gran Canaria a 28 de mayo de 2020

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*

